

**PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOS BAGI MAHASISWA UIN  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG DITINJAU DARI UNDANG-  
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN  
KONSUMEN DAN HUKUM ISLAM**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Kewajiban dan Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum Islam (S.Hi)

Oleh:

Isnatul Fitriyah

NIM 08220012



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2012**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah

Dengan kesadaran dan ras tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul

**PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOS BAGI MAHASISWA UIN  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG DITINJAU DARI UNDANG-  
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN  
KONSUMEN DAN HUKUM ISLAM**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, jika dikemuka hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan, baik isi logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang di peroleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 03 April 2012

Penulis

**Isnatul Fitriyah**

**NIM 08220012**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Pembimbing penulisan skripsi saudara Isnatul Fitriyah NIM 08220012, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, setelah membaca, mengamati kembali berbagai data yang ada di dalamnya, dan mengoreksi, maka skripsi yang bersangkutan dengan judul:

**PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOS BAGI MAHASISWA UIN  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG DITINJAU DARI UNDANG-  
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN  
KONSUMEN DAN HUKUM ISLAM**

Oleh:

**Isnatul Fitriyah  
(08220012)**

Telah diperiksa dan disetujui oleh:

Mengetahui  
Ketua Jurusan  
Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing,

**Dr. Suwandi, MH.**  
**NIP. 196104152000031001**

**Dra. Jundiani, SH., M.Hum**  
**NIP.196509041999032001**

## **PENGESAHAN SKRIPSI**

Dewan penguji skripsi saudara Isnatul Fitriyah, NIM 08220012, mahasiswa fakultas Syariah angkatan 2008, Dengan judul :

**PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOS BAGI MAHASISWA UIN  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG DITINJAU DARI UNDANG-  
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN  
KONSUMEN DAN HUKUM ISLAM**

Telah dinyatakan **LULUS** dengan Nilai A

Dosen Penguji :

1. Erfaniah Zuhriah, S.Ag, M.H ( \_\_\_\_\_ )  
NIP. 197301181998032004 (Ketua)
2. Drs. M. Nur Yasin, M.Ag ( \_\_\_\_\_ )  
NIP. 196910241995031003 (Penguji Utama)
3. Dra. Jundiani, SH., M.Hum ( \_\_\_\_\_ )  
NIP. 196509041999032001 (Sekretaris)

Malang, 03 April 2012

Dekan

**Dr. Hj. Tutik Hamidah, M. Ag**

**NIP. 195904231986032003**



KEMENTRIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARI'AH

Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533

---

**Bukti Konsultasi**

Nama Mahasiswa : Isnatul Fitriyah  
Nim : 08220012  
Pembimbing : Dra. Jundiani, SH., M.Hum  
Judul Skripsi :

**PELAKSANAAN AKAD SEWA KAMAR KOS BAGI MAHASISWA UIN  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG DITINJAU DARI UNDANG-  
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN  
KONSUMEN DAN HUKUM ISLAM**

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	10 Oktober 2011	Konsultasi Proposal	
2	18 Oktober 2011	Perbaikan Proposal	
3	26 Oktober 2011	Konsultasi Bab I, II, III	
4	15 Januari 2012	Revisi Bab II, III	
5	16 Februari 2012	Konsultasi Bab IV, V	
6	16 Maret 2012	Revisi Bab IV, V	
7	19 Maret 2012	Acc Bab I,II,III,IV,V	

Mengetahui,  
Ketua Jurusan

**Dr. Suwandi, MH.**

**NIP. 196104152000031001**

## *PERSEMBAHAN*

Karya ini ku persembahkan untuk AyahKu tercinta (Hariyono) dan IbuKu tercinta (Khofifah) yang memberikan arti bagi hidupku, dengan ketulusan, kasih sayang dan pengorbanan tanpa batas.

Kepada NenekKU Tersayang Siti Khumyani yang selalu memberikan semangat dan nasihat sehingga saya bisa melangkah.

Untuk adik-adikKU

Muhammad Bustanul Athfal Arif dan Sirojjuddin Bachri Roji

Yang selalu memberikan warna dalam hidupKU.

Buat SahabatKu Nina Devi Ria, Lia Istri Astutik, Yuanggi Firmaningrum saya ucapkan terima sebanyak-banyaknya yang selalu memberikan semangat dan dorongan tuk selalu maju ke depan.

Buat temen-teman HBS A makasih banyak uda selalu memberikan

Semangat dan Motivasi.

*Thank's for "UDIN" because you give color's in my life at past and now.*

*Kupersembahkan buah karya sederhana ini kepada kalian semua hanya do'a dan harapan yang terucap*

*Semoga Allah SWT memberikan kekuatan dan kemampuan kepadaku untuk bisa mewujudkan apa yang kalian titipkan selama ini.*

*Dan semoga Ku bisa menjadi yang terbaik bagi kalian  
"Amin Ya Robbal Alamin"*

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَيْمَةٌ الْأَنْعَامِ

إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (QS. Al-Maidah ayat 1).

## KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Syukur alhamdulillah saya panjatkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan yang menciptakan alam semesta, yang memberikan taufiq, inayah, dan hidayah-Nya kepada kita serta nikmat kesehatan. Sholawat serta salam tetap kita ucapkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa alam semesta ini dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang. Tak lupa penulis sampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang membantu dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan lancar :

1. Prof. Dr. H. Imam Suprayogo, selaku Rektor UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Hj. Tutik Hamidah, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Suwandi, MH., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syari'ah.
4. Dra. Jundiani, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Dr. Hj. Mufidah CH, M.Ag, selaku dosen wali akademik selama penulis kuliah di fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Kepada semua dosen Fakultas Syari'ah yang telah memberikan ilmunya kepada penulis, serta para staf dan karyawan.



7. Pegawai Perpustakaan UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, yang membantu penulis mencari data-data yang berserakan di perpustakaan.
8. Kedua Orang Tuaku, Hariyono dan Khofifah yang selalu mendo'akan aku dengan sabar dan tiada hentinya memberikan kasih sayang dan cintanya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas belajar sampai ke Perguruan Tinggi.
9. Adikku yang tersayang, Bustanul Athfal Arif dan Sirojjuddin Bachri Roji yang menjadi inspirasi dan motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman-teman HBS angkatan 2008 khususnya HBS A terimah kasih telah memberikan semangat dan memberikan makna kebersamaan.
11. Sahabat-sahabatku (Nina, Anggi, Lia, Lala, Danar, Tia, melisa) yang telah memberiku semangat dan motivasi.
12. Teman-teman Kosan "Sunan Kalijaga Dalam No.6" yang selalu penuh warna dan penuh kebersamaan.
13. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Akhirnya, dengan segala keterbatasan pengetahuan dan waktu penulis dapat memberikan sumbangan bagi khazanah ilmu pengetahuan, khususnya bagi keilmuan syariah.

Malang, 03 April 2012

Penulis

**Isnatul Fitriyah**  
**NIM 08220012**

## DAFTAR TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi yang dimaksud di sini adalah pemindahalihan dari bahasa Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia.

#### Konsonan

ا	Tidak ditambahkan	ض	dl
ب	b	ط	th
ت	t	ظ	dh
ث	ts	ع	‘(koma menghadap ke atas)
ج	j	غ	gh
ح	h	ف	f
خ	kh	ق	q
د	d	ك	k
ذ	dz	ل	l
ر	r	م	m
ز	z	ن	n
س	s	و	w
ش	sy	ه	h
ص	sh	ي	y

## B. Vokal, pandang dan Diftong

Setiap penulisan Arab dalam bentuk tulisan Latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang= î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang= û misalnya دون menjadi dûna

Khusus bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat di akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay” seperti contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

## C. Ta’ marbûthah (ة)

*Ta’ marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah-tengah kalimat, tetapi apabila *Ta’ marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: المدرسة الرسالة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iv
BUKTI KONSULTASI .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	x
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
ABSTRAK .....	xvii

## BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Batasan Masalah .....	7
D. Definisi Operasional .....	7
E. Tujuan Penelitian .....	8
F. Penelitian Terdahulu .....	8
G. Manfaat Penelitian .....	12
H. Sistematika Pembahasan .....	13

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Akad Sewa Menurut Fikih .....	15
----------------------------------	----

<b>B. Akad Sewa Menurut BW .....</b>	<b>31</b>
<b>C. Perjanjian .....</b>	<b>35</b>
<b>D. Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar Kos Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 .....</b>	<b>51</b>
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
<b>A. Paradigma Penelitian .....</b>	<b>62</b>
<b>B. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....</b>	<b>63</b>
1. Jenis Penelitian.....	63
2. Pendekatan Penelitian .....	63
<b>C. Sumber Data .....</b>	<b>65</b>
1. Data Primer .....	65
2. Data Sekunder .....	66
<b>D. Metode Pengumpulan Data .....</b>	<b>66</b>
1. Metode Interview atau wawancara .....	66
2. Metode Observasi atau pengamatan .....	67
3. Metode Dokumentasi .....	67
<b>E. Teknik Pengecekan Data .....</b>	<b>68</b>
1. Ketekunan Pengamatan .....	68
2. Kecukupan Referensi .....	68
3. Triangulasi .....	68
<b>F. Metode Analisis Data .....</b>	<b>69</b>
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
<b>A. Gambaran Umum Lokus Penelitian .....</b>	<b>70</b>
<b>B. Pembahasan .....</b>	<b>75</b>

1. Ketentuan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana  
Malik Ibrahim Malang di Kelurahan Sumbersari Kecamatan  
Lowokwaru Kota Malang yang diputuskan oleh para pihak ..... 75
2. Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Menurut Undang-Undang Nomor  
8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ..... 84

## **BAB V PENUTUP**

**A. Kesimpulan ..... 89**

**B. Saran-saran ..... 90**

## **DAFTAR RUJUKAN**

Lampiran-lampiran

Daftar Riwayat Hidup

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1 Penelitian Terdahulu .....	8
Tabel 2 Jumlah RW dan RT .....	72
Tabel 3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin .....	72
Tabel 4 Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan .....	74

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Foto Penelitian

Lampiran 2 Struktur Organisasi Pemerintahan Kelurahan Sumbersari

Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian dari BAKESBANG

Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian dari Kecamatan Lowokwaru

Lampiran 5 Surat Pengantar Penelitian dari Fakultas Syariah

Lampiran 6 Surat Pengantar Penelitian dari RT 10 RW 01 Sumbersari

Lampiran 7 Daftar Nama Informan



## ABSTRAK

Isnatul Fitriyah. 2012. *Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam*. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dra. Jundiani SH., M.Hum

---

Kata Kunci: Akad Sewa, Perlindungan Konsumen

Di dalam suatu pelaksanaan akad sewa, dapat dilihat dari unsur akad dalam pertalian *ijab* dan *qabul*. Untuk itu, sebelum tercapainya kesepakatan perlu diperhatikan syarat dan rukun dalam sewa kamar kos. Akad *ijarah* adalah bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Sighat dalam pelaksanaan akad sewa kamar kos dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, perbuatan dan isyarat. Dalam BW akad sewa menyewa dijelaskan dalam pasal 1233 KUH Perdata. Perlindungan konsumen merupakan upaya menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum bagi konsumen.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penafsiran perjanjian terhadap ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Deskripsi terhadap kesederajatan hubungan hukum, hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Sedangkan untuk metode penelitian, jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris karena peneliti menggambarkan secara detail tentang suatu keadaan atau fenomena dari objek penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan sosiologis, sumber data yaitu sumber data primer atau langsung dari sumber pertama dan sumber data sekunder atau data pelengkap. Metode penelitian yang digunakan adalah observasi, interview dan dokumentasi. Sementara analisis datanya menggunakan analisis secara kualitatif, yang mana penelitian kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisis terdapat dinamika hubungan logika ilmiah.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan didapatkan kesimpulan, bahwa pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang adalah secara sederhana sesuai tradisi yakni mahasiswa datang ke rumah pemilik kos yang apabila mereka cocok dengan harga yang disewa maka penyewa (mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang) lansung memberikan uang muka pada pemilik kos. Kesepakatan akad *ijarah* tidak sesuai dengan asas akad syari'ah yakni *luzum*/tidak berubah dan asas transparansi. Bahasa akad yang digunakan yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Jawa. Tinjauan undang-undang Nomor 8 tahun 1999 adalah tidak adanya kesepakatan awal perjanjian jika selama liburan semester selama satu atau dua bulan disebutkan membayar fasilitas kos meskipun tidak dimanfaatkan, hal tersebut tidak sesuai dengan Bab ke-3 pada Pasal 4 dijelaskan hak konsumen.